



Dagsetning: 3. júní 2024
Málsnúmer: 2406008/2.10.2

Til bæjarráðs

Um fasteignamat í Fjarðabyggð árið 2025

Húsnæðis og mannvirkjastofnun hefur birt almennar upplýsingar um væntanlegt fasteignamat á árinu 2025. Samkvæmt birtum upplýsingum hækkar fasteignamat allra fasteigna á landinu um 4,3% á milli árana 2024 og 2025, mismunandi eftir tegundum, matssvæðum og flokkum. Fasteignamat íbúðahúsnæðis hækkar um 2,1% á höfuðborgarsvæðinu en 6,6% á landsbyggðinni. Fasteignamat atvinnuhúsnæðis hækkar um 5,4% á höfuðborgarsvæðinu en 7,4% á landsbyggðinni og 6% á landinu öllu.

Fasteignamat allra fasteigna í Fjarðabyggð hækkar að meðaltali um 6,9% en án álvers Alcoa hækkar matið um 8,6% milli árana 2024 og 2025. Samsvarandi hækkun í Fjarðabyggð milli árana 2023 og 2024 var 8,8% en 16% án álvers Alcoa. Fasteignamat atvinnueigna hækkar um 7,7% á milli ára án álversins.

Tegund Eigna	Fjöldi	Fasteignamat 2024	Fasteignamat 2025	Breyting
Íbúðareignir	2.082	69.355 m.kr.	75.639 m.kr.	9,1%
Sumarhús	34	400 m.kr.	454 m.kr.	13,4%
Atvinnueignir	386	145.725 m.kr.	154.227 m.kr.	5,8%
Stofnanir og samkomustaðir	78	8.225 m.kr.	8.702 m.kr.	5,8%
Jarðir	239	2.511 m.kr.	2.835 m.kr.	12,9%
Óbyggðar lóðir og lönd	345	917 m.kr.	983 m.kr.	7,2%
Aðrar eignir	139	889 m.kr.	938 m.kr.	5,5%
Samtals	3.303	228.021 m.kr.	243.778 m.kr.	6,9%
Samtals án álvers	3.302	99.690 m.kr.	108.282 m.kr.	8,6%

Fasteignamat allra eigna í Fjarðabyggð nam um 228 milljarður króna á árinu 2024 en verða metnar á um 243,8 milljarða króna á árinu 2025. Um 56% af heildarmatinu er vegna álvers Alcoa en álagning á þær byggingar fara ekki fram samkvæmt fasteignamati HMS. Rétt er að undirstrika að fasteignamatið fyrir árið 2025 lýsir í meginatriðum þeim hækkunum sem hafa orðið á markaðsvirði húsnæðis í Fjarðabyggð á tímabilinu febrúar 2023 – febrúar 2024 á móti tímabilinu febrúar 2022 – febrúar 2023. Útgefið mat í júní 2024 er um árs gömul hreyfing á virði eigna þegar það kemur til notkunar á árinu 2025.



Hækkun fasteignamats er mjög mismunandi milli einstakra húsnæðistegunda og íbúðagerðar. Samkvæmt upplýsingum frá HMS er hér tafla sem lýsir fasteignamati eftir íbúakjörnum og tegundum íbúðarhúsnæðis. Matsvæðið Austfirðir er allt íbúðarhúsnæði utan þéttbýliskjarna:

Nr	Matsvæði Íbúðarhúsnæðis 2025	Sérbýlis- stuðull	Fjölbýlis- stuðull	% breyting fyrir sérbýli	% breyting fyrir fjölbýli	Meðalverð á m ² í sérbýli	Meðalverð á m ² í fjölbýli
7115	Austfirðir	0,443	0,791	19,7%	2,9%	186 þ.kr.	253 þ.kr.
7130	Neskaupstaður	0,789	0,816	5,8%	7,6%	301 þ.kr.	312 þ.kr.
7140	Eskifjörður	0,683	0,604	10,1%	6,4%	268 þ.kr.	217 þ.kr.
7150	Reyðarfjörður	0,742	0,815	2,3%	11,9%	320 þ.kr.	343 þ.kr.
7160	Fáskrúðsfjörður	0,629	0,581	25,6%	15,4%	236 þ.kr.	225 þ.kr.
7170	Stöðvarfjörður	0,354	0,467	16,6%	0,0%	140 þ.kr.	0 þ.kr.
7180	Breiðdalsvík	0,347	0,310	32,1%	14,8%	148 þ.kr.	121 þ.kr.

Á sama hátt er hér tafla sem lýsir mismunandi hækkun á fasteignamati atvinnuhúsnæðis í Fjarðabyggð eftir byggðakjörnum:

Nr	Matsvæði Atvinnueigna í tekjumati 2025	Skrifstofu stuðull	Versluna rstuðull	Iðnaðar stuðull	% breyting fyrir skrifstofur	% breyting fyrir verslun	% breyting fyrir iðnaðar
7115	Austfirðir	2,023	2,026	2,523	19,6%	14,8%	29,6%
7130	Neskaupstaður	3,986	3,808	5,703	10,5%	16,6%	11,8%
7140	Eskifjörður	3,557	3,401	4,869	7,5%	9,5%	14,4%
7150	Reyðarfjörður	3,949	3,912	4,554	6,9%	8,1%	8,9%
7155	Reyðarfjörður:Álver				0,0%	0,0%	0,0%
7160	Fáskrúðsfjörður	3,265	3,807	4,670	6,6%	8,2%	9,5%
7170	Stöðvarfjörður	2,800	2,335	3,196	6,1%	8,7%	15,1%
7180	Breiðdalsvík	2,813	2,477	3,023	7,3%	9,3%	19,2%

Einsog áður þá er mikill fjölbreytileiki í hækkun á einstökum gerðum af húsnæði, tegund íbúðarhúsnæðis, tegund atvinnuhúsnæðis og einnig á milli einstakra byggðakjarna.

Ef álagningarreglur verða óbreyttar á árinu 2025 frá árinu 2024, vatnsgjald, sorphreinsunar- og sorpeyðingargjald og rotþróargjald hækki hlutfallslega einsog fráveitugjöld hlutfallslega (8,8%), munu áætlaðar tekjur Fjarðabyggðar af fasteignagjöldum á árinu 2025 verða sem hér segir:

	2024	2025	Breyting	%
Fasteignaskattur samtals	736.063.753	795.157.240	59.093.487	8,0%
Lóðarleiga samtals	128.607.488	139.713.975	11.106.487	8,6%
Fasteignaskattur og lóðarleiga samtals	864.671.241	934.871.215	70.199.974	8,1%
Fráveitugjöld	276.149.263	300.521.606	24.372.343	8,8%
Vatnsgjöld	191.355.104	208.099.825	16.744.721	8,8%
Sorpgjöld	180.446.336	195.662.972	15.216.636	8,4%
Álagning samtals	1.512.697.894	1.639.320.019	126.622.125	8,4%

Þessi samantekt um heildartekjur Fjarðabyggðar byggir á núverandi álagningarstuðlum og hugmyndum undirritaðs um breytingar á þeim liðum sem ekki eru beintengdir fasteigna- eða lóðarmati. Bæjarstjórn Fjarðabyggðar á eftir að taka ákvarðanir um álagninguna, álagningarstuðla og upphæðir.



Snorri Styrkársson
Fjármálastjóri